Stadt TETTNANG

Ortschaftsrat Kau
- öffentlich am 04.11.2019
Ortschaftsrat Tannau
- öffentlich am 04.11.2019
Ortschaftsrat Langnau
- öffentlich am 05.11.2019
Technischer Ausschuss
- öffentlich am 06.11.2019
Gemeinderat
- öffentlich am 20.11.2019

Sitzungsvorlage 202/2019/1

Stadtplanung
Gerlach, Bettina

Grundsatzbeschluss über die Anwendung des § 13 b BauGB

Der Ortschaftsrat Kau hat den Beschlussvorschlag bei 7 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich abgelehnt.

Der Ortschaftsrat Tannau hat folgende Empfehlungsbeschlüsse gefasst:

Beschluss (mehrheitlich beschlossen bei 9 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen):
Der Abgrenzungsbereich für den Aufstellungsbeschluss von Holzhäusern soll die große Version mit Bebauung auf beiden Straßenseiten umfassen.

Beschluss (mehrheitlich beschlossen bei 10 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme):
Für die Bebauungspläne laut Sitzungsvorlage Seite 7 vom März 2018 sollen ebenfalls Aufstellungsbeschlüsse gefasst werden.

Beschluss (mehrheitlich beschlossen bei 9 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen):
Der Ortschaftsrat Tannau beschließt den monetären Vorteil des nicht notwendigen ökologischen Ausgleichs im Zuge der Anwendung nach § 13 b BauGB ermitteln zu lassen als Verhandlungsgrundlage für städtebauliche Verträge.

Der Ortschaftsrat Langnau hat bei 11 Ja-Stimmen folgenden einstimmigen Empfehlungsbeschluss gefasst:

Der Ortschaftsrat Langnau hält an seinem Beschluss vom März 2018 fest (nichtöffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Langnau vom 20.03.2018).

Der Technische Ausschuss hat den Beschlussvorschlag bei 4 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Beschlussvorschlag

Die Stadt Tettnang beschließt die Anwendung des § 13 b BauGB.

Anlagen

1. Zusammenfassung der Rückmeldungen / Stellungnahmen von den Fraktionen und Ortschaftsräten zur Auswahl geeigneter Potenzialflächen für Tett-nang und Ortschaften mit Stand vom 15.06.2018 (Fachbereich Stadtplanung)
2. Präsentation Sitzungsrunde November

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☐ Nein

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	- EUR - EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: ☐ Ja ☐ Nein Diese können abgedeckt werden durch: - Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim ☐ VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) ☐ GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

1. Gesetzesnovelle 2017 und Einführung § 13 b BauGB

Als "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" wurde die Änderung von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) am 4.5.2017 im Bundestag beschlossen. Nach Veröffentlichung trat die Baugesetznovelle am 13.05.2017 in Kraft.

Neben zahlreichen Änderungen hat vor allem die Einführung des neuen § 13 b BauGB Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung vieler Kommunen. Das Ergebnis des neuen Gesetzesbestandteils ist die erleichterte Schaffung von Wohnraum auch im Außenbereich („Beschleunigtes Verfahren im Außenbereich").

Analog zum §13a BauGB-Verfahren können dadurch jetzt auch Bauflächen im Außenbereich innerhalb einer bestimmten Frist über einen vereinfachten Bebauungsplan, entwickelt werden.

Inhalt § 13 b BauGB

*Bis zum **31. Dezember 2019** gilt **§ 13 a entsprechend** für Bebauungspläne mit einer **Grundfläche** im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von **weniger als 10 000 Quadratmetern**, durch die die **Zulässigkeit von Wohnnutzungen** auf Flächen begründet wird, die sich **an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur **bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet** werden; der **Satzungsbeschluss** nach § 10 Absatz 1 ist **bis zum 31. Dezember 2021** zu fassen.*

2. Verfahrenserleichterungen bei der Anwendung des § 13 b BauGB

Das beschleunigte Verfahren kann analog zum § 13 a BauGB nun auch bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen angewendet werden.

Die wesentlichen Verfahrenserleichterungen sind:

- Wegfall der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Wahlmöglichkeit bei der formellen Beteiligung: „übliche" Auslegung und Beteiligung (mindestens 30 Tage) oder lediglich Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist (eingeschränkter Adressatenkreis, verkürzte Beteiligung auf 2 Wochen),
- Verzicht auf die Umweltprüfung
- Verzicht auf den Umweltbericht
- bei der Planauslage Verzicht auf die Liste der Arten der verfügbaren umweltbezogenen Informationen
- Verzicht auf die sog. zusammenfassende Erklärung,
- Verzicht auf das sog. Monitoring der Umweltauswirkungen nach § 4 c
- Kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Keine Befolgung des Entwicklungsgebots, nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans möglich

3. Bei der Anwendung des § 13 b BauGB sind folgende Voraussetzungen und Beschränkungen zu berücksichtigen

3.1 Sachliche Beschränkung (hinsichtlich Schutzgüter und zulässige Nutzung)

- Keine Anwendung des § 13 b, wenn nur die Möglichkeit besteht, dass die Schutzgüter der einschlägigen umweltbezogenen EU-Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, Seveso-Richtlinie) betroffen sein können.
- Das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Keine Anwendung des § 13 b, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegen.
- Beschränkung auf die Zulassung von Wohnnutzungen; dies bedeutet aber nicht, dass ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist.
- Allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss auf die Zulassung einer Wohnnutzung ausgerichtet sein:
  → reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet zulässig,
  → Mischnutzungen (Dorfgebiet, Mischgebiet, Urbanes Quartier) unzulässig.

3.2 Räumliche Beschränkungen

- Entwicklung von Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (über punktuelle Anbindung hinaus) angrenzend an:
  - § 34 Gebiete
  - Flächen, die durch einfache oder qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 überplant sind
  - bebaute Satzungsbereiche
  - Flächen mit geschlossener Bebauung im Sinne eines Ortsteiles
- räumliche Nähe zu bereits bestehenden Siedlungsräumen erforderlich
- Beschränkung der Grundfläche < 10.000 m² (Anteil der überbauten Flächen) → zulässige Bruttobaulandfläche ca. 2 – 3 ha
- Beachtung der Kumulationsregelung → Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen.

3.3 Zeitliche Beschränkung

- Aufstellungsbeschluss und damit förmliche Einleitung des Verfahrens zwingend bis 31.12.2019
- Satzungsbeschluss bis 31.12.2021

4. Befolgen materiell rechtlicher Anforderungen

Bei der Anwendung des § 13 b BauGB sind neben den Verfahrenserleichterungen und Beschränkungen allgemeine Anforderungen und städtebauliche Grundsätze ungeachtet dessen zu befolgen:

- Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- organische Entwicklung in den Außenbereich als Ziel → „Ausfransen" der Ortsränder unzulässig
- Innen- vor Außenentwicklung → Entwicklung von Außenbereichsflächen nach § 13 b nur, wenn eine bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich nicht möglich ist
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen in Bauland ist zu begründen.
- Umweltbelange sind auch bei Anwendung des § 13 b zu ermitteln, zu prüfen und untereinander abzuwägen.

5. Vorteile

- Vereinfachungen und dadurch Beschleunigung / zeitliche Einsparungen im Verfahren (vor allem durch Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht; lediglich nachträgliche FNP-Berichtigung)
- Reduzierung der Planungskosten
- erleichterte Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum; Reaktion auf vorhandenen Druck auf den Wohnungsmarkt

6. Kritik

- Verfahren nach §13b stehen im Widerspruch zu Grundsätzen des deutschen Städtebaurechts
    - 30 ha/Tag-Ziel der Bundesregierung
    - Innen- vor Außenentwicklung
    - Bodenschutzklausel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
    - Stadt der kurzen Wege
    - Klimaschutz- und –anpassungsziele
    - nachhaltige Raumentwicklung
    - Steuerungsfunktion durch übergeordnete Planung (FNP)
- Förderung des klassischen Einfamilienhausgebietes am Siedlungsrand, welches nicht als adäquate Antwort auf eine steigende Wohnraumnachfrage angesehen werden kann
  → „Ausfransen" der Siedlungsränder zu Lasten der Zentren, ungesteuertes Wachstum der Ortsränder auf ökologisch sensiblen Standorten, Schwächung der Stadt- und Ortskerne (sog. „Donut-Effekt"), Zersiedelung
- Gefahr sog. Gefälligkeits- oder Willkürplanungen, die ohne § 13 b nicht angegangen geworden wären
- Verlust an Planungskultur, Abkehr von bewährten Verfahrensmethoden, Paradigmenwechsel
- generalisierte Öffnungsklausel auch für Kommunen ohne Flächenknappheitsprobleme und Wohnungsnot
- erhöhter Druck und Einsatz des Verfahrens durch Befristung (Gefahr der Bodenbevorratung)

7. Anwendung des § 13 b auf der Gemarkung Tettnang

Unabhängig der genannten Kritikpunkte eröffnen sich durch die Einführung des § 13 b BauGB entscheidende Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Tettnang. Dringend benötigter (bezahlbarer) Wohnraum kann durch die Anwendung des § 13 b BauGB leichter realisiert werden.

Bereits im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden die vorhandenen potenziellen Entwicklungsflächen mittels einer Potenzialflächenanalyse näher betrachtet und untersucht. Diese ersten Ergebnisse wurden konkretisiert und die Potenzialflächen unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen weiterentwickelt.

Seit Beginn des Jahres 2017 sind vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten durch den Fachbereich Stadtplanung untersucht, bewertet und beschrieben worden. Als Ergebnis dieser umfassenden Betrachtung, entstanden für die Kernstadt und die Ortschaften Pläne und Exposés mit einer Auflistung möglicher Entwicklungsflächen. Durch Behandlung und Beratung dieser Flächen in den Gremien konnten diese weiter konkretisiert werden. Die Ortschaftsräte signalisierten dabei auch eine grundsätzliche Bereitschaft hinsichtlich der Entwicklung geeigneter Flächen mittels § 13 b BauGB.
Bei Behandlung der Thematik in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.07.2018 wurden allerdings grundsätzliche Bedenken zur Anwendung des Paragraphen geäußert.

8. Ergebnisse aus den vorherigen Beratungen in den Ortschaftsräten und im TA

Die letzten Beschlussfassungen zum Thema § 13 b BauGB wurden in den Ortschafträten in der Sitzungsrunde Februar/März 2018 gefasst (Siehe dazu auch Anlage 1).

Der Ortschaftrat Kau hat sich grundsätzlich gegen eine Entwicklung von Bauland nach § 13 b BauGB entschieden und spricht sich für eine Aufnahme der Potenzialflächen in den Flächennutzungsplan aus.

Die Ortschaftsräte Tannau und Langnau können sich Entwicklungen nach § 13 b BauGB bei einigen Flächen grundsätzlich vorstellen.

8.1 Beschlussfassung Ortschaftsrat Kau

- **Fläche 01 Hinter den Ranken:** mehrheitlich beschlossen, dass die Fläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen ist
- **Fläche 02 Diakonie Pfingstweid 1:** einstimmig beschlossen, dass die Fläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen ist
- **Fläche 03 Diakonie Pfingstweid 2:** mehrheitlich beschlossen, dass die Fläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen ist (Hinweis: Fläche bereits als Wohnbaufläche in Planung im FNP enthalten)
- **Fläche 04 Westlich der Sängerstraße:** mehrheitlich beschlossen, dass die Fläche nicht in den Flächennutzungsplan aufzunehmen ist

- **Fläche 05 Ecke Sängerstraße / Lilienstraße:** keine Entscheidung, da es sich hier um eine klassische Baulücke handelt, die bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist
- Es werden keine weiteren Flächen vorgeschlagen.

8.2 Beschlussfassung Ortschaftsrat Tannau

- Allgemeine Beurteilung der Potenzialflächen (unabhängig ob kurzfristig nach § 13 b BauGB oder langfristig Aufnahme in FNP)
- **Fläche 01 Siggenweiler:** Reduzierung der Fläche auf den Teil, der sich innerhalb des Siedlungskörpers befindet
- **Fläche 02 Vorderreute:** Reduzierung der Fläche auf einen Teilbereich an der Straße gelegen
- **Fläche 03 Obereisenbach Herisösch V:** Reduzierung der Fläche auf den Teilbereich angrenzend an das bestehende Neubaugebiet Herisesch IV
- **Fläche 04 Obereisenbach Winkelesch:** Der Entwicklung der Potenzialfläche wird unter der Bedingung, dass diese zeitlich versetzt (ca. 10 Jahre) zur Fläche 03 erfolgt, zugestimmt.
- **Fläche 05 Krumbach:** Reduzierung der Fläche um den westlichen Teilbereich
- **Fläche 06 Tannau West:** Reduzierung der Fläche um den nördlichen Teilbereich; Aufnahme der Fläche als Lückenschluss zwischen den beiden Straßenseiten
- **Fläche 07 Tannau Süd:** Der Entwicklung der Potenzialfläche wird zugestimmt.
- **Fläche 08 Holzhäusern:** Reduzierung der Fläche um den östlichen Teilbereich
- **Fläche 09 Wiesertsweiler:** Der Entwicklung der Potenzialfläche wird zugestimmt.

8.3 Beschlussfassung Ortschaftsrat Langnau

- Reine Beurteilung der Potenzialflächen nach der Eignung für eine Entwicklung nach § 13 b BauGB
- **Fläche 01 Laimnau West II:** Reduzierung der Fläche auf den Teil, der bereits nach der Klarstellungssatzung Grafenholzstraße bebaubar ist.
- **Fläche 02 Laimnau Nord:** keine Entwicklung nach § 13 b BauGB
- **Fläche 03 Korlehen III:** Reduzierung der Potenzialfläche auf ca. 1/3 der Fläche (westlichster Teil der Fläche)
- **Fläche 04 Wittfeld Süd:** keine Entwicklung nach § 13 b BauGB
- **Fläche 05 Wittfeld Ost II:** keine Entwicklung nach § 13 b BauGB

Sollten die Ortschaftsräte an ihren damaligen Beschlüssen festhalten wollen, sind dementsprechende Beschlüsse zu fassen. Der Beschlussvorschlag hierfür würde dementsprechend lauten:
Der Ortschaftsrat Kau/Tannau/Langnau hält an seinem Beschluss vom März 2018 fest.

9. Konkrete Entwicklungspotenziale mit § 13 b BauGB

Folgende Flächen kommen aus Sicht der Stadtverwaltung für eine Entwicklung nach § 13 b BauGB infrage:

- Ackermannsiedlung (Nr. 02)
- Hoher Rain VIII (Nr. 04)
- Jahnstraße Nord (Nr. 05)
- Hermannstraße Nord
- Kau - Hinter dem Ranken (Nr. 01)
- Holzhäusern (Nr. 08)
- Laimnau - Korlehen III (Nr. 03)
- Oberlangnau - Wittfeld Süd (Nr. 04)

Die Nummer in der Klammer gibt die Nummer der Fläche in den jeweiligen Exposés wieder.

10. Strategie

Ziel der Sitzung ist es, eine Entscheidung über die grundsätzliche Anwendung des § 13 b BauGB für die Stadt Tettnang und ihre Ortschaften zu fassen.

11. Empfehlungen und Begründungen

Die Verwaltung empfiehlt, den § 13 b BauGB grundsätzlich zuzulassen, um dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.